

ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В СТРАНАХ С РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКОЙ

В развитых странах жилищная сфера регулируется рыночными силами. Свои услуги предлагают многочисленные организации различных форм собственности. Потребители имеют возможность выбирать те из них, которые обеспечивают высокое качество строительства и предлагают наиболее выгодные условия платежей. Однако следует отметить, что государство тем или иным образом вмешивается в функционирование рынка жилья. К странам, где это проявляется в значительной степени, относятся Нидерланды, Швеция и Великобритания, а наименее интенсивно – Германия и США. Такое вмешательство в самом общем виде представляет собой реализацию мер, которые условно можно разделить на две категории: прямые государственные расходы и инструменты налогового характера.

Вместе с тем схемы участия государства в решении жилищного вопроса своих граждан существенно разнятся, в том числе и из-за страновых расхождений в концепциях обеспечения всеобщего благосостояния. Например, в Испании строительство жилья стимулируется, с одной стороны, для содействия позиционированию домовладения как приоритетной формы землевладения, а с другой – для развития сектора недвижимости в качестве катализатора экономического роста. Указанный подход поддерживается далеко не всеми странами [1, с. 32].

Жилищная политика развитых стран преследует решение как минимум трех важнейших задач:

- обеспечение населения жильем, отвечающим его потребностям и финансовым возможностям;
- поощрение социального разнообразия в ответ на проблему концентрации определенных социальных групп в неблагополучных районах;
- поддержание надлежащей экологической обстановки.

Разрабатываются и внедряются программы по созданию муниципального арендного жилищного фонда. Эта тенденция достаточно распространена в Европе (в Великобритании, Германии, Швеции и т. д.). Теоретически воспользоваться правом на получение данного вида жилья могут лица, имеющие гражданство той или иной страны или легальный иммиграционный статус. В большинстве развитых стран законодательно закреплена практика выделения социального жилья тем гражданам, которые в официальном порядке признаются неспособными самостоятельно решить свои жилищные проблемы.

Для формирования стабильного общества важно создать слой собственников жилья, а не только развивать преимущественно сектор арендного жилья. В связи с реализацией данной цели для того, чтобы программа обеспечила достижение желаемых результатов необходимо определение основных параметров, характеризующих жилье, которое может считаться стандартным («справедливым») и которое подпадает под программу жилищного субсидирования; определение категорий лиц, соответствующих условиям программы, и критериев отбора участников программы.

В мировом сообществе широко распространено участие государства в решении жилищных проблем своих граждан посредством выделения бюджетных ассигнований адресного характера.

Среди них можно выделить:

- льготирование процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным на рыночных условиях;
- предоставление ипотечных жилищных кредитов по ставкам ниже рыночных за счет средств специальных фондов;
- создание условий для снижения процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам путем использования льгот, связанных с выплатой процентов по ипотечному кредиту, при взимании подоходного налога;
- поддержка жилищных сберегательных программ;

- страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании (ипотечное страхование);
- предоставление единовременной выплаты для первоначального взноса по ипотеке (авансовые субсидии);
- жилищное финансирование через государственные банки.

Во многих странах важная роль в финансировании стоимости приобретения жилой недвижимости отводится лизингу, т. е. аренде с правом выкупа. С позиций государства он рассматривается в качестве новой, дополнительной формы инвестирования в основной капитал, где среди прочего задействованы элементы кредитного финансирования под залог и расчеты по долговым обязательствам. Лизинг жилья развит в США и Австралии, но особую популярность он получил в Европе. Следует отметить, что развитие лизинга недвижимости в Европе обусловлено стабильностью жилищной политики и наличием ограничений на наследственную собственность. Анализ законодательств ведущих экономик этого региона показывает, что в их нормативных правовых актах дано четкое определение понятия «лизинг», перечислены его характерные признаки, сформулированы требования, которым должны отвечать стороны договора, а также установлено соотношение между сроком лизинга и нормативным сроком службы имущества, регламентированы отношения между лизингодателем, лизингополучателем и продавцом имущества и т. д. В некоторых странах (преимущественно с крупными морскими и горнолыжными курортами) он занимает довольно внушительный сегмент рынка – от 25 до 60%. Особый интерес представляет опыт Испании, где около 50% населения приобретают квартиры и дома именно в лизинг. Одним из крупнейших лизингодателей здесь выступает Государственное общество по аренде недвижимости [2, с. 51].

В большинстве развивающихся стран, таких как Индия, Филиппины, Мексика, изначально основной целью жилищной политики было повышение качества жизни граждан путем субсидирования, обеспечение качества жилищных условий. В тех странах, где значительная часть населения проживает в условиях ниже стандартного уровня, эта цель становится приоритетной для жилищной политики. В развитых странах (США, Нидерланды, Франция), где наличие жилья, не отвечающего стандартным требованиям, не является серьезной проблемой, мероприятия жилищной политики по формированию нормальных условий жизни населения в районах постоянного проживания в основном направлены на улучшение ситуации в неблагополучных микрорайонах.

Пандемия коронавируса несет на рынки недвижимости все новые и новые перемены, две из которых станут наиболее крупными и значимыми.

Первая – это падение цен, связанное с экономическим кризисом и числом смертей граждан определенной возрастной категории. Вторая – это переосмысление нужности некоторых секторов недвижимости, таких как офисные помещения, стрит-ритейл и гостиничная недвижимость.

Список использованной литературы

1. **Косарева, Н. Б.** Доступность жилья в России и за рубежом / Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди // Вопросы экономики. – 2019. – № 7. – С. 29–51.
2. **Мищенко, А. С.** Связь производительности труда в строительстве и цен на жилье в Беларуси и соседних странах / А. С. Мищенко // Вестн. Бел. гос. экон. ун-та. – 2019. – № 1. – С. 48–56.
3. **Тетеркина, А. М.** Финансовое обеспечение жилищной политики: мировой опыт / А. М. Тетеркина, Ю. Кахоцкая // Банкаўскі веснік. – 2019. – № 9. – С. 51–57.